A

Ng Chin Sia dan lain-lain lwn Ng Kian Seng dan satu lagi dan satu lagi permohonan

B MAHKAMAH TINGGI (SHAH ALAM) — GUAMAN NO 22–8 TAHUN 1996
ABU SAMAH H
13 DECEMBER 2004

C *Amanah dan Pemegang Amanah — Pembuatan amanah — Dakwaan bahawa tanah dipindah milik kepada defendan-defendan sebagai pemegang amanah — Sama ada defendan-defendan pemegang amanah*

D *Amanah dan Pemegang Amanah — Tanah — Pembuatan amanah — Sama ada amanah diwujudkan di dalam atau luar Kanun Tanah Negara — Kanun Tanah Negara s 344*

E *Had Masa — Benefisiari, tindakan dan bagi pihak — Sama ada tuntutan plaintif terhalang oleh had masa — Akta Had Masa 1953 s 22(1)(b)*

F Keenam-enam plaintif dan kedua-dua defendan asal iaitu Ng Chin Huat dan Ng Chin Leong di dalam kes ini adalah adik beradik dan anak kepada Ng Lay dan Lee Twee. Kedua-dua defendan asal telah meninggal dunia sebelum perbicaraan ini selesai dan telah digantikan oleh anak masing-masing sebagai wakil mereka. Dalam kes ini, Ng Lay yang akan menjalani pembedahan dan G bimbang akan kematiannya, memanggil anak-anaknya dan memberitahu mereka bahawa beliau ingin memindahkan tanah hak miliknya, iaitu EMR 4044 Lot 2992 dan tanah hak milik isterinya, iaitu EMR 4043 Lot 2991, kedua-duanya di Mukim Batu, Gombak, Selangor kepada salah seorang dari mereka untuk dipegang sebagai amanah. Anak-anak beliau yang hadir ialah H SP8, SP10, SP11 dan kedua-dua defendan asal. SP10 telah mencadangkan supaya tanah tersebut dipindahkan kepada kedua-dua defendan asal. Oleh yang demikian, Ng Lay dan isterinya telah menandatangani dokumen pindah milik bagi memindahkan tanah-tanah mereka kepada kedua-dua defendan asal untuk dipegang sebagai amanah bagi pihak kesemua anak-anak mereka. I Walau bagaimanapun perkataan 'pemegang amanah' tidak dinyatakan di dalam dokumen pindah milik tersebut atau diendors di dalam memorial pendaftaran. Selepas kematian isterinya, Ng Lay telah mengadakan satu mesyuarat keluarga bersama dengan anak-anaknya dan telah meminta kedua-dua defendan asal menyerahkan balik geran tanah supaya tanah-tanah

tersebut boleh dibahagikan sama rata di antara anak-anaknya. Di dalam mesyuarat tersebut kedua-dua defendan asal bersetuju menyerahkan kedua-dua geran tanah tersebut tetapi telah memungkiri persetujuan itu. Oleh itu Ng Lay telah memasukkan kaveat ke atas kedua-dua tanah tersebut. Keenam-enam plaintif, bersama-sama dengan Ng Moi dan Ng Kim Lian juga telah memasukkan kaveat ke atas tanah-tanah tersebut pada tarikh-tarikh yang berlainan. Ng Lay juga telah mengambil keputusan untuk memutuskan hubungan kekeluargaan dengan kedua-dua defendan-defendan asal dengan membuat satu perisytiharan melalui surat khabar. Kemudian selepas campur tangan oleh SP10 untuk menyelesaikan perselisihan keluarga di antara bapanya dan kedua-dua defendan asal, kedua-dua defendan asal bersetuju untuk menyerahkan tanah-tanah tersebut kepada bapa mereka tetapi persetujuan tersebut tidak dilaksanakan. Sebaliknya, kedua-dua defendan asal telah memfailkan tuntutan terhadap bapa mereka dan plaintif pertama melalui Saman Pemula No 24-486 Tahun 1995 di Mahkamah Tinggi Shah Alam yang memohon, antara lain, relief-relief deklarasi, perintah, injunksi halangan, ganti rugi dan juga kos. Selepas kematian Ng Lay, keenam-enam plaintif telah memfailkan tindakan ini terhadap kedua-dua defendan asal. Dalam tindakan ini, isu yang perlu diputuskan adalah sama ada kedua-dua defendan asal memegang tanah-tanah tersebut sebagai amanah kepada kesemua adik beradik mereka.

Diputuskan, membenarkan tuntutan plaintif-plaintif:

(1) Isu sama ada kedua-dua defendan asal memegang tanah-tanah tersebut sebagai amanah bagi semua adik beradik adalah merupakan persoalan fakta. Ini hanya boleh ditentukan dengan melihat dan menilai keterangan saksi-saksi termasuk kredibiliti mereka dan lain-lain keterangan yang dikemukakan semasa perbicaraan. Mahkamah mendapati bahawa saksi-saksi adalah boleh dipercayai dan keterangan mereka adalah konsisten dan tidak bercanggah. Jika adapun percanggahan keterangan, ia hanyalah mengenai perkara-perkara kecil, tidak material dan tidak menjejaskan kredibiliti saksi-saksi tersebut (lihat perenggan 38).

(2) Selain daripada keterangan SP8, SP10 dan SP11 terdapat keterangan lain, di mana inferens boleh dibuat bagi menunjukkan bahawa tanah-tanah tersebut dipindahkan kepada defendan-defendan asal sebagai pemegang amanah iaitu (i) tindakan Ng Lay mengiklankan di dalam surat khabar bagi memutuskan hubungan dengan kedua-dua defendan; (ii) tindakan memasukkan kaveat ke atas tanah-tanah tersebut bagi melindungi kepentingan anak-anaknya yang lain dan (iii) selepas pindah milik dan sebelum kematian Ng Lay tanah-tanah tersebut masih di bawah kawalan *de facto* Ng Lay yang kesemuanya

menyokong keterangan plaintif bahawa tanah-tanah tersebut dipegang oleh defendan-defendan asal sebagai harta amanah (lihat perenggan 41).

(3) Tindakan Ng Lay dan isterinya yang mendaftarkan setiap tanah tersebut dengan dua nama dan bukannya satu nama dan apabila keseluruhan keterangan di dalam kes ini dianalisa secara objektif bersama dengan tindakan-tindakan susulan yang diambil oleh Ng Lay bagi melindungi kepentingan anak-anaknya yang lain, ia adalah amat jelas kepada mahkamah bahawa tanah-tanah tersebut dipindahkan kepada kedua-dua defendan asal untuk dipegang sebagai harta amanah (lihat perenggan 43).

(4) Berdasarkan keterangan di dalam kes ini, mahkamah mendapati 'presumption of advancement' adalah tidak terpakai. Keterangan menunjukkan bahawa tanah-tanah tersebut ditanam dengan pokok-pokok getah dan durian. Hasil daripadanya telah digunakan bagi menyara hidup Ng Lay dan keluarganya (lihat perenggan 45).

(5) Seksyen 344 Kanun Tanah Negara ('KTN') hendaklah dibaca dengan teliti. Seksyen itu sendiri bukan 'mewujudkan' suatu amanah. Endorsmen di dalam memorial hak milik bahawa tanah itu dipegang oleh penerima pindah milik sebagai pemegang amanah hanyalah merupakan satu notis kepada mana-mana pihak atau bakal pembeli bahawa tanah itu adalah harta amanah. Amanah itu sendiri diwujudkan di luar KTN dan kesahihannya tidak bergantung kepada pendaftaran di bawah s 344 KTN. Oleh itu keterangan sama ada sesuatu amanah itu diwujudkan secara sah atau tidak adalah bergantung kepada keterangan saksi-saksi atau surat ikatan amanah itu sendiri (lihat perenggan 53).

(6) Mahkamah berpendapat bahawa, tuntutan plaintif tidak dihalang oleh Akta Had Masa 1953 ('Akta'). Seksyen 22(1)(b) Akta tersebut membolehkan plaintif, sebagai benefisiari, menuntut harta amanah yang dipegang oleh pemilik berdaftar sebagai pemegang amanah (lihat perenggan 62).

[English summary

All the six plaintiffs and both the original defendants ie Ng Chin Huat and Ng Chin Leong in this case were brothers and son of Ng Lay and Lee Twee. Both the original defendants had passed away before the trial concluded and were substituted by their children as their representatives. In this case, Ng Lay who would be undergoing an operation and worried about his death called his children and told them that he would like to transfer his land, ie EMR 4044 Lot 2992 and his wife's land, ie EMR4043 Lot 2991, both in Mukim Batu, Gombak, Selangor to one of them to be held in trust. His children who

were present were SP8, SP10, SP11 and both the original defendants. SP10 suggested that the land be transferred to both the original defendants and therefore Ng Lay and his wife had signed the transfer documents to transfer their lands to both the original defendants to be held in trust for all their children. However, the word 'pemegang amanah' was neither stated in the transfer document nor endorsed in the memorandum of registration. After his wife's demise, Ng Lay had a family meeting with his children and asked both the original defendants to return the grant for the said lands so that the lands could be equally divided among his children. In the meeting both the original defendants agreed to surrender both grants but had breached the agreement. Therefore Ng Lay had entered caveat on both lands. All the six plaintiffs together with Ng Moi and Ng Kim Lian had also entered caveat on the said lands on different dates. Ng Lay had also decided to sever his family tie with both the original defendants by making a declaration in the newspaper. Subsequently, after interference by SP10 to settle the family feud between his father and both the original defendants, the original defendants agreed to surrender the lands to their father but the agreement was never carried out. Instead, both the original defendants had filed a claim against their father and the first plaintiff via Originating Summons No 24-486 of 1995 at the Shah Alam High Court praying for, inter alia, declaratory reliefs order, prohibitive injunction, damages and cost. After Ng Lay's demise, all the six plaintiffs had filed this action against both the original defendants. In this action, the issue to be determined was whether both the original defendants held the lands in trust for all their siblings.

Held, allowing the plaintiffs' claim:

(1) The issue of whether both the original defendants held the lands in trust for all the siblings was a question of facts. It could only be determined by looking at and assessing the witnesses' testimony including their credibility and other evidence adduced during the trial. The court found that the witnesses were reliable and their testimony was consistent and was not conflicting. Even if there was conflict of evidence, it was related merely to matters which were trivial, immaterial and not affecting the credibility of the witnesses (see para 38).

(2) Apart from SP8, SP10 and SP11's testimonies there were other evidence, whereby inferences could be invoked to show that the lands were transferred to the original defendants as trustees ie (i) Ng Lay's action of advertising in the newspaper to sever the ties with both defendants; (ii) the act of entering caveat on the lands to protect his other children's interest and (iii) after the transfer and before Ng Lay's demise the lands were still under Ng Lay's control de facto, all of which

supported the plaintiffs' evidence that the lands were held by the original defendants as trust property (see para 41).

(3) Ng Lay and his wife's action of registering each land under two names instead of one, and all the evidence in this case when analised objectively, together with the actions that followed which were taken by Ng Lay to protect his other children's interest, it was obvious to the court that the lands were transferred to both the original defendants to be held as trust property (see para 43).

(4) Based on the evidence in this case, the court found that the presumption of advancement was not applicable. The evidence showed that the lands were planted with rubber and durian trees. The proceeds had been used to support Ng Lay and his family (see para 45).

(5) Section 344 of the National Land Code ('NLC') should be read carefully. The section by itself did not create a trust. The endorsement in the memorandum of title that the land was held by the transferee as a trustee was merely a notice to any party or prospective buyer that the land was trust property. The trust itself was created outside the NLC and its validity was not based on the registration under s 344 of the NLC. Thus, the evidence of whether a trust was created validly or not was dependant on the witnesses evidence or trust deed itself (see para 53).

(6) The court was of the view that the plaintiffs' claim was not barred by the Limitation Act 1953 ('the Act'). Section 22(1)(b) of the Act enables the plaintiffs, as the beneficiaries to claim the trust property held by the registered proprietor as trustee (see para 62).]

Nota-nota

Untuk kes benefisiari, tindakan dan bagi pihak secara am, lihat 9 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2005 Reissue) perenggan 2233.

Untuk kes dakwaan bahawa tanah dipindah milik kepada defendan-defendan sebagai pemegang amanah, lihat 12 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2005 Reissue) perenggan 2294.

Untuk kes-kes pembuatan amanah, lihat 12 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2005 Reissue) perenggan 2362–2363.

Kes-kes yang dirujuk

AR PL Palaniappa Chettiar v Lakshamanan Chettiar [1983] 2 MLJ 177, PC (dirujuk)

Adorna Properties Sdn Bhd v Boonsom Boonyanit @ Sun Yok Eng [2001] 1 MLJ 241, MP (dirujuk)

Boonsom Boonyanit @ Sun Yok Eng Adorna Properties Sdn Bhd [1995] 2 MLJ 863, MT (dirujuk)

Chua Cheow Tien v Chua Geok Eng & Anor [1968] 2 MLJ 180, MT (dibeza)

Grant v Grant 55 ER 776 (dirujuk)
Hameeda Bee v Mrs P Seenivasagam [1950] MLJ 267, MR (tidak diikut)
Joseph de Cruz James & Anor; Margaret Rose v Manomani Kandiah, Re [1973] 2 MLJ 117, MT (dibeza)
Knight v Knight [1940] Beav 148 (dirujuk)
Koh Ying Huat v Koh Kah Hing Sdn Bhd [1992] MLJU 2; [1994] 3 CLJ 777, MT (dirujuk)
Lee Phek Choo v Ang Guan Yau & Anor [1975] 2 MLJ 146, MP (tidak diikut)
Lian Keow Sdn Bhd (in liquidation) & Anor v Overseas Credit Finance (M) Sdn Bhd & Ors [1988] 2 MLJ 499, MA (dirujuk)
Palaniappa Chettiar v Arunasalam Chettiar [1962] MLJ 143, PC (dibeza)
Parmeshiri Devi & Anor v Pure Life Society [1971] 1 MLJ 142, MT (tidak diikut)
Registrar of Titles, Johor v Temenggong Securities Ltd [1976] 2 MLJ 44, PC (dirujuk)
Sabrina Loo Cheng Suan v Eugene Khoo Oon Jin [1995] 1 CLJ 875, MT (dirujuk)
Wan Naimah v Wan Mohamad Nawawai [1974] 1 MLJ 41, MP (dirujuk)
Wu Shu Chen (sole executrix of the estate of Goh Keng How, deceased) & Anor v Raja Zainal Abidin Raja Hussein [1997] 2 MLJ 487, MR; [1997] 3 CLJ 854, CA (dibeza)
Yew Phaik Hoon v Kuah Ooi Keat & Anor [1969] 1 MLJ 32, PC (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Had Masa 1953 ss 9(1), 22(1)(b)
Enakmen Tanah Johor s 72(i)
Kanun Tanah Negara ss 340(1), 344, 344(1), 344(2)
Peraturan-Peraturan Getah 1934

Tindakan ini telah digabungkan dengan Saman Pemula No 24–486 Tahun 1995, menurut perintah mahkamah bertarikh 25 Julai 1996.

Atma Singh (DR John bersamanya)(Atma Singh Veriah & Co) bagi pihak plaintif-plaintif.
KS Ong (KS Ong & Co) bagi pihak defendan-defendan.

Abu Samah Nordin H:

LATAR BELAKANG DAN FAKTA KES

[1] Keenam-enam plaintif dan kedua-dua defendan asal iaitu Ng Chin Huat dan Ng Chin Leong di dalam kes ini adalah adik beradik dan anak kepada Ng Lay (bapa) dan Lee Twee (ibu). Pasangan suami isteri ini mempunyai sebelas orang anak tetapi tiga daripadanya, iaitu Ng Chin Cheng

('SP10'), Ng Kim Lian dan Ng Moi bukan pihak di dalam kes ini. Ng Moi berada di England manakala Ng Kim Lian tidak dapat dihubungi pada masa tindakan difailkan. Ng Chin Huat adalah anak sulung manakala Ng Ching Leong adalah anak kedua di dalam keluarga tersebut. Kedua-dua defendan asal telah meninggal dunia sebelum perbicaraan ini selesai dan telah digantikan oleh anak masing-masing sebagai wakil mereka.

[2] Kedua-dua ibubapa mereka telah lanjut usia dan uzur. Pada masa yang material ibu mereka berumur 70 tahun. Bapa mereka berumur 75 tahun. la mengalami masalah kesihatan dan dijadualkan menjalani pembedahan prostat di Hospital Tung Shin Kuala Lumpur pada 29 November 1983. Pada bulan Ogos 1983, iaitu sebelum menjalani pembedahan, ia telah memanggil beberapa orang anak-anaknya ke rumahnya dan memberitahu mereka bahawa ia ingin memindahkan tanah hak miliknya, iaitu EMR 4044 Lot 2992 dan tanah hak milik isterinya, iaitu EMR 4043 Lot 2991, kedua-duanya di Mukim Batu, Gombak, Selangor kepada salah seorang dari mereka untuk dipegang sebagai amanah kerana ia akan menjalani pembedahan dan bimbang akan kematiannya.

[3] Anak-anak beliau yang hadir ialah plaintif keenam ('SP8'), Ng Chin Cheng ('SP10'), plaintif pertama ('SP11') dan kedua-dua defendan asal. Pada mulanya beliau hendak memindahkan tanah-tanah tersebut kepada Ng Chin Cheng ('SP10') tetapi SP10 menolaknya. Sebaliknya SP10 mencadangkan kedua-dua tanah tersebut dipindah milik kepada Ng Chin Huat buat sementara kerana ia adalah anak yang sulung. SP10 juga memberitahu bapanya bahawa ia tidak mahu bahagiannya. Tetapi bapanya Ng Lay tidak bersetuju. SP10 kemudian mencadangkan tanah tersebut dipindahkan kepada Ng Chin Huat dan Ng Chin Leong iaitu kedua-dua defendan asal. Bapanya bersetuju dengan cadangan tersebut.

[4] Berikutan dengan itu, pada 21 September 1983 Ng Lay dan isterinya telah pergi berjumpa peguam dan menandatangani dokumen pindah milik iaitu Borang 14A bagi memindahkan tanah-tanah mereka kepada kedua-dua defendan asal untuk dipegang sebagai pemegang amanah bagi pihak semua anak-anak mereka. Bagaimanapun perkataan 'pemegang amanah' tidak ada dinyatakan di dalam dokumen pindah milik tersebut atau diendors di dalam memorial pendaftaran.

[5] Pada 3 Ogos 1993 isteri Ng Lay meninggal dunia. Selepas kematian isterinya, beliau telah mengadakan satu mesyuarat keluarga bersama dengan anak-anaknya. Di dalam mesyuarat tersebut ia telah meminta kedua-dua defendan asal menyerahkan balik geran tanah supaya tanah-tanah tersebut boleh dibahagikan sama rata di antara anak-anaknya memandangkan ibu mereka telah meninggal dunia.

[6] Mesyuarat ini diadakan pada 12 Jun 1994 di rumah Ng Lay dan dihadiri oleh Ng Lay dan sepuluh orang anak-anaknya termasuk plaintif pertama ('SP11'), plaintif keenam ('SP8'), kedua-dua defendan asal, Ng Kim Lian dan Ng Moi. SP10 tidak hadir kerana ia sibuk. Di dalam mesyuarat tersebut kedua-dua defendan asal bersetuju menyerahkan kedua-dua geran tanah tersebut supaya tanah tersebut boleh dibahagikan kepada semua adik beradik. Defendan kedua yang asal juga telah meminta adik beradik yang lain menyediakan salinan kad pengenalan mereka. Salinan-salinan kad pengenalan tersebut telah disediakan dan diberikan kepada Ng Lay.

[7] Beberapa hari selepas itu Ng Lay telah menelefon kedua-dua defendan asal meminta mereka datang ke rumahnya untuk mengambil salinan kad pengenalan. Tetapi mereka tidak mahu datang. Ini telah menimbulkan kemarahan Ng Lay. Pada 26 Julai 1994 ia telah memasukkan kaveat ke atas kedua-dua tanah tersebut atas alasan seperti berikut:

> Saya dan mendiang isteri saya Lee Twee No KP: 0505771 adalah pemilik asal tanah ini. Pada 21 September 1983 tanah tersebut telah dipindah milik kepada kedua orang anak saya ini supaya memindah milikan tanah ini sama-sama rata di kalangan adik beradik yang lain. Tetapi sehingga hari ini tiada pindah milik pun dibuat.

[8] Selain dari Ng Lay, anak-anak beliau, iaitu keenam-enam plaintif, Ng Moi dan Ng Kim Lian juga telah memasukkan kaveat ke atas tanah-tanah tersebut pada tarikh-tarikh yang berlainan atas alasan bahawa kedua-dua tanah tersebut telah dipindah milik oleh bapa dan ibu mereka kepada kedua-dua defendan asal dengan tujuan supaya tanah tersebut dibahagikan kepada adik beradik yang lain tetapi ini tidak dilaksanakan oleh kedua-dua defendan asal.

[9] Oleh kerana kecewa dengan perbuatan kedua-dua defendan asal yang tidak mahu membahagikan tanah tersebut sama rata di antara adik beradik, Ng Lay telah mengambil keputusan untuk memutuskan hubungan kekeluargaan dengan kedua-dua defendan-defendan asal dengan mengisytiharkannya melalui surat khabar. Perisytiharan ini dibuat melalui iklan bertarikh 22 September 1994 di dalam tiga surat khabar China, iaitu *China Press*, *Sin Chew Jit Poh* dan *Nanyang Siang Pau*. Terjemahan iklan tersebut adalah seperti berikut:

> Saya NG LAY (No Kad Pengenalan 1152703) ingin menyatakan bahawa mulai dari 22 September 1994 saya memutuskan hubungan saya dengan anak sulung saya NG CHING HUAT (No Kad Pengenalan 1727024) dan anak kedua saya NG CHIN LEONG (No Kad pengenalan 34034-10-5026). Mulai dari tarikh ini perbuatan mereka berdua tiada kena mengenai saya.

[10] Apabila anak laki-laki ketiganya iaitu Ng Chin Cheng ('SP10') mendapat tahu iklan tersebut, ia telah cuba menyelesaikan perselisihan keluarga dengan mengaturkan perjumpaan di rumahnya di antara bapanya dan kedua-dua defendan asal. SP10 sendiri telah pergi mengambil bapanya dari rumahnya, manakala kedua-dua defendan asal datang ke rumah SP10 dengan motorsikal masing-masing. Di dalam perjumpaan tersebut kedua-dua defendan asal bersetuju untuk menyerahkan tanah-tanah tersebut kepada bapa mereka tetapi malangnya persetujuan tersebut tidak dilaksanakan.

[11] Apa yang dilakukan oleh kedua-dua defendan asal ialah memfailkan tuntutan terhadap bapanya dan plaintif pertama melalui Saman Pemula No 24–486 Tahun 1995 di Mahkamah Tinggi Shah Alam pada 29 Mei 1995. Melalui saman pemula tersebut, kedua-dua defendan asal memohon perintah-perintah seperti berikut:

(i) satu deklarasi bahawa mereka adalah pemilik sah kedua-dua tanah tersebut;

(ii) kaveat-kaveat yang dimasukkan oleh Ng Lay dan Ng Chin Sia dibatalkan;

(iii) ganti rugi ditaksirkan dan dibayar oleh Ng Lay dan Ng Chin Sia;

(iv) satu injunksi menghalang Ng Lay dan Ng Chin Sia atau pengkhidmat atau ejen mereka daripada mengganggu tanah-tanah tersebut dan/atau memasukkan sebarang kaveat ke atas tanah-tanah tersebut; dan

(v) kos.

Keputusan Ng Lay memutuskan hubungan keluarga dengan kedua-dua defendan asal dan tindakan kedua-dua defendan asal menyaman bapa dan adik mereka menggambarkan betapa seriusnya perselisihan di antara seorang bapa dengan anak-anaknya, iaitu defendan-defendan asal.

[12] Pada 16 Mei 1995 Ng Lay meninggal dunia. Pada 5 Januari 1996 keenam-enam plaintif di sini telah memfailkan tindakan ini terhadap kedua-dua defendan asal.

TUNTUTAN PLAINTIF

[13] Tuntutan plaintif terhadap kedua-dua defendan adalah seperti berikut:

(i) satu deklarasi bahawa kedua-dua defendan memegang kedua-dua tanah tersebut sebagai amanah untuk kesemua anak-anak Ng Lay dan Lee Twee termasuk kedua-dua defendan;

(ii) kedua-dua defendan menyerahkan dokumen hak milik kepada

plaintif-plaintif untuk membolehkan mereka mendaftarkan syer-syer anak-anak Ng Lay dan Lee Twee ke dalam dokumen hak milik, kecuali Ng Chin Cheng (SP10);

(iii) kedua-dua defendan menyempurnakan memorandum pindah milik untuk memindah milik bahagian anak-anak Ng Lay dan Lee Twee ke dalam dokumen hak milik dalam masa 21 hari dari perintah mahkamah dan jika mereka gagal melaksanakannya, kuasa tersebut diberikan kepada penolong kanan pendaftar; dan

(iv) kos.

[14] Pembelaan kedua-dua defendan asal adalah seperti berikut:

(i) tanah-tanah tersebut telah dipindah milik kepada mereka secara mutlak atas balasan kasih sayang dan bukan sebagai amanah;

(ii) plaintif pertama, kedua, ketiga, kelima dan Ng Chin Cheng adalah adik beradik laki-laki dan enggan menerima tanah-tanah tersebut kerana ia tidak bernilai;

(iii) plaintif-plaintif juga telah diberikan sebuah rumah kediaman yang dipegang di bawah hak milik HS(M) 9087, Lot PT 5240, Mukim Batu, Kuala Lumpur;

(iv) mengikut kepercayaan keturunan wasiat mereka ahli keluarga perempuan tidak diberi apa-apa harta;

(v) tuntutan plaintif-plaintif adalah satu pemikiran semula;

(vi) tidak ada sebarang mesyuarat dan persetujuan di antara Ng Lay dan anak-anaknya bahawa tanah tersebut diberikan kepada kedua-dua defendan sebagai amanah; dan

(vii) tuntutan plaintif-plaintif adalah disekat oleh Akta Had Masa 1953.

ISU

[15] Isu yang perlu diputuskan di dalam kes ini ialah sama ada kedua-dua defendan asal memegang tanah-tanah tersebut sebagai amanah kepada semua adik beradik mereka.

KES PLAINTIF

[16] Tuntutan plaintif adalah berdasarkan kepada keterangan dari plaintif keenam ('SP8'), plaintif pertama ('SP11') dan SP10. Mereka ini hadir pada mesyuarat yang dipanggil oleh Ng Lay di rumahnya pada bulan Ogos 1983. SP10 ialah anak laki-laki ketiga di dalam keluarga tersebut dan ia adalah seorang saksi neutral yang tidak mempunyai sebarang kepentingan di dalam

kes ini. Mengikut keterangannya pada mulanya bapanya ingin memindahkan tanah tersebut kepadanya untuk dipegang sebagai amanah bagi semua adik-beradiknya kerana bapanya akan menjalani pembedahan dan ia bimbang akan terjadi sesuatu yang tidak diingini seperti kematian. Tetapi SP10 menolak cadangan bapanya kerana ia adalah anak laki-laki ketiga di dalam keluarganya. Sebaliknya SP10 mencadangkan tanah tersebut dipindahkan kepada Ng Chin Huat tetapi bapanya tidak bersetuju. Selepas itu SP10 mencadangkan tanah tersebut dipindahkan kepada Ng Chin Huat dan Ng Chin Leong. Cadangan ini dipersetujui oleh bapanya.

[17] Apabila SP10 mendapat tahu bapanya telah mengiklankan dan memutuskan hubungan keluarga dengan kedua-dua defendan asal kerana keengganan mereka menyerahkan geran tanah kepada bapa mereka supaya tanah-tanah tersebut juga dapat dibahagikan kepada adik beradik yang lain, SP10 telah cuba menyelesaikan perselisihan tersebut dengan mengaturkan perjumpaan di rumahnya di antara bapanya dengan kedua-dua defendan asal.

[18] Mengikut SP10, di dalam perjumpaan tersebut iaitu pada bulan November 1994, kedua-dua mereka berjanji untuk menyerahkan geran tanah tersebut kepada bapa mereka supaya tanah tersebut dapat dibahagikan sama rata di antara adik-beradik. Tetapi kedua-dua mereka kemudiannya tidak mematuhi janji tersebut.

[19] Keterangan SP8 dan SP11 adalah seperti berikut. Mengikut mereka, mereka juga hadir di dalam mesyuarat keluarga yang diadakan di rumah bapa mereka pada bulan Ogos 1983 dan pada 12 Jun 1994, iaitu selepas kematian ibu mereka. Mengikut SP8 dan SP11, bapa mereka ada memberitahu mereka di dalam mesyuarat keluarga pada bulan Ogos 1983 bahawa ia sudah tua dan uzur dan akan menjalani pembedahan. Oleh itu ia berhasrat untuk memindahkan kedua-dua tanah tersebut kepada kedua-dua defendan asal sebagai pemegang amanah. Kedua-dua defendan asal ada bersama di dalam mesyuarat tersebut. Di samping itu, SP11 juga menyatakan bapa mereka pada mulanya hendak memindahkan tanah tersebut kepada SP10 tetapi SP10 menolaknya dan mencadangkan ia dipindahkan kepada Ng Chin Huat dan Ng Chin Leong.

[20] Mesyuarat pada 12 Jun 1996 dihadiri oleh sepuluh orang adik-beradik termasuk kedua-dua defendan asal tetapi tidak termasuk SP10 kerana ia tidak lapang. Di dalam mesyuarat tersebut bapa mereka memberitahu mereka oleh kerana ibu mereka telah meninggal dunia, maka tanah-tanah tersebut hendaklah dibahagikan kepada semua adik-beradik. Mengikut SP8 dan SP11, kedua-dua defendan asal bersetuju untuk menyerahkan kedua-dua geran tanah tersebut kepada bapa mereka supaya nama-nama adik-beradik yang lain juga (tidak termasuk SP10) dapat dimasukkan ke dalam geran hak

milik. Kedua-dua defendan asal memohon tempoh satu minggu. Malangnya mereka tidak melaksanakan janji mereka. A

[21] Selain dari SP8, SP10 dan SP11, keterangan mengenai tujuan Ng Lay memindahkan kedua-dua tanah tersebut kepada kedua-dua defendan asal boleh diperolehi dari: B

(i) SP2; dan

(ii) Langkah-langkah yang diambil oleh Ng Lay selepas kematian isterinya.

SP2 ialah seorang agen iklan suratkhabar. Mengikutnya, Ng Lay telah berjumpa dengannya untuk mengiklankan di dalam surat khabar *China Press*, *Nanyang Siang Pau* dan *Sin Chew Jit Poh* bahawa ia hendak memutuskan hubungan dengan kedua-dua defendan asal. Apabila SP2 ditanya oieh peguam plaintif mengapa Ng Lay membuat iklan tersebut, SP2 menjawab: C

> Menurutnya, anaknya tidak jujur dan juga telah menipunya dan beliau ingin mengeluarkan iklan di surat khabar untuk memutuskan hubungan dengan dua orang anaknya. D

[22] Apakah langkah-langkah yang diambil oleh Ng Lay yang menyokong keterangan SP8, SP10 dan SP11? E

Pertama, ia telah memasukkan kaveat ke atas tanah-tanah tersebut pada 26 Julai 1994. Di dalam surat akuan bersumpahnya bertarikh 26 Julai 1994 ia menyatakan seperti berikut:

F

> Saya NG LAY, No K/P: 1152703 dengan sesungguh dan sebenarnya mengaku bahawa saya dan mendiang isteri saya, Lee Twee No KP: 0505771 adalah pemilik asal tanah No. Lot 2991 dan 2992. Jenis dan No Hakmilik EMR 4043 dan 4044, Mukim Batu, Daerah Gombak, Selangor.
>
> Pada 21 September, 1983, tanah tersebut telah dipindahmilik kepada dua daripada sebelas orang anak-anak saya dengan memesan kepada kedua orang anak saya ini supaya memindah milikan tanah tersebut di atas sama rata di kalangan adik-beradik yang lain. Tetapi sehingga hari ini tiada pindahmilik pun dibuat. G

Kedua, ia telah memanggil anak-anaknya bermesyuarat di rumahnya pada 12 Jun 1994. Mesyuarat ini dihadiri oleh sepuluh orang anak-anaknya kecuali SP10 yang tidak dapat hadir. Keterangan mengenai mesyuarat ini boleh didapati dari keterangan SP8 dan SP11. H

Ketiga, Ng Lay bersetuju berjumpa dengan kedua-dua defendan asal di rumah SP10. Di dalam perjumpaan itu kedua-dua defendan asal bersetuju menyerahkan geran tanah tersebut supaya nama adik-beradik yang lain dapat dimasukkan ke dalam geran tanah. Keterangan mengenai perjumpaan itu disahkan oleh SP10. I

Keempat, setelah segala usahanya gagal, ia sanggup memutuskan hubungan

kekeluargaan dengan kedua-dua defendan asal dengan mengiklankan melalui suratkhabar.

KES DEFENDAN

[23] Kedua-dua defendan asal di dalam kes ini tidak sempat memberikan keterangan kerana mereka telah meninggal dunia sebelum perbicaraan selesai. Saksi-saksi yang memberi keterangan bagi pihak defendan-defendan asal ialah anak sulung defendan pertama yang asal ('SD1') dan balu kepada defendan kedua yang asal ('SD2').

[24] Saya mendapati hampir keseluruhan keterangan SD1 adalah keterangan dengar cakap atau 'hearsay' berdasarkan kepada apa yang diberitahu oleh bapanya kepadanya. SD1 sendiri tidak hadir dan tidak mengetahui apa yang diputuskan dan dibincangkan di dalam mana-mana mesyuarat atau perjumpaan di antara:

(i) Ng Lay, SP8, SP10, SP11 dan kedua-dua defendan asal di rumah Ng Lay pada bulan Ogos 1983;

(iii) Ng Lay dan sepuluh orang anak-anaknya termasuk kedua-dua defendan asal tetapi tidak termasuk SP10, di rumah Ng Lay pada 12 Jun 1994;

(iv) Ng Lay, SP10 dan kedua-dua defendan asal, di rumah SP10 pada November 1994. SD1 juga tidak hadir semasa Ng Lay dan Lee Twee menandatangani borang pindah milik di pejabat peguam.

Oleh itu SD1 bukan berada dalam kedudukan yang membolehkannya menafikan keterangan SP8, SP10 dan SP11 tentang niat sebenar Ng Lay dan isterinya memindahkan tanah-tanah tersebut kepada kedua-dua defendan asal, iaitu untuk dipegang sebagai amanah bagi semua adik-beradik mereka.

[25] Saya mendapati SD2 juga tidak berada dalam kedudukan yang membolehkannya menafikan keterangan SP8, SP10 dan SP11 memandangkan ia juga tidak hadir di dalam mana-mana perjumpaan atau mesyuarat yang dinyatakan di atas. Mengikut SD2 kedua-dua bapa dan ibu mertuanya ada memberitahunya bahawa mereka ingin membahagikan tanah-tanah tersebut kepada anak-anak lelaki semasa mereka masih hidup. Mereka tidak menyatakan bahawa kedua-dua tanah tersebut dipegang oleh kedua-dua defendan asal sebagai pemegang amanah. Bekas suaminya juga tidak ada memberitahunya bahawa tanah-tanah tersebut dipegang oleh kedua-dua defendan asal sebagai pemegang amanah.

[26] Keterangan SD1 dan SD2 ini tidak menunjukkan bahawa mereka mempunyai pengetahuan peribadi mengenai apa yang dibincangkan dan dipersetujui di antara Ng Lay dengan anak-anaknya iaitu SP8, SP10, SP11

dan kedua-dua defendan asal di dalam perjumpaan di antara mereka pada tarikh-tarikh dan tempat yang telah dinyatakan di atas.

HUJAHAN PIHAK-PIHAK

[27] Saya ingin merujuk kepada hujah peguam defendan-defendan dahulu. Hujah beliau adalah seperti berikut: Pertama, pindah milik tersebut adalah dibuat secara mutlak sebagai pemberian *inter vivos* kepada defendan-defendan asal dan atas balasan kasih sayang. Plaintif pertama, kedua, ketiga dan kelima juga telah menerima pemberian *inter vivos* dari ibu mereka, iaitu rumah No 166/167 Jalan Jambu Berasa, Jinjang Selatan, Kuala Lumpur yang terletak di atas tanah di bawah HS(M) 9087 Lot PT 5240 Mk Batu, Daerah Kuala Lumpur. Manakala SP10 telah diberikan wang tunai dan adik beradik perempuan, iaitu plaintif keempat, keenam, Ng Moi dan Ng Kim Lian telah diberikan mas kahwin, semasa perkahwinan mereka. Peguam defendan merujuk kepada *Halsbury's Laws of England* (4th Ed), Vol 20 perenggan satu yang menjelaskan 'gift inter vivors' seperti berikut:

> A gift inter vivos may be defined shortly as the transfer of any property from one person to another gratuitously while the donor is alive and not in expectation of death. It is an act whereby something is voluntarily transferred from the true possessor to another person with the full intention that the thing shall not return to the donor.

[28] Kedua, tidak ada keterangan bahawa tanah tersebut dipindahkan oleh ibu bapa mereka kepada kedua-dua defendan asal sebagai pemegang amanah. Dakwaan bahawa tanah tersebut diberikan kepada defendan-defendan asal sebagai pemegang amanah hanya dibuat lebih kurang 10 tahun selepas tarikh pindah milik. Keterangan SP8 dan SP10 mengenai terdapatnya persetujuan lisan mengenai amanah tidak boleh dipercayai oleh kerana mereka mempunyai kepentingan dan memberi keterangan bercanggah. SP8 tidak pernah menyebutnya di dalam borang kaveat dan surat akuannya. Plaintif juga tidak dapat menunjukkan bahawa ketiga-tiga ciri yang mesti ada di dalam sesuatu amanah seperti yang disebutkan di dalam kes *Knight v Knight* [1940] Beav 148 ms 173, telah dibuktikan. Mahkamah Persekutuan di dalam kes *Lee Phek Choo v Ang Guan Yau & Anor* [1975] 2 MLJ 146 telah merujuk kepada ciri-ciri tersebut seperti berikut:

> In creating a trust as laid down by Lord Langdale MR in *Knight v Knight*, there must exist the three certainties, that is, certainty of words, certainty of subject matter and certainty of objects.

[29] Ketiga, prinsip undang-undang yang dikenali sebagai 'presumption of advancement' terpakai kepada fakta kes ini: lihat *Re Joseph de Cruz James & Anor; Margaret Rose v Manomani Kandiah* [1973] 2 MLJ 117, *Chua Cheow*

Tien v Chua Geok Eng & Anor [1968] 2 MLJ 180, *Palaniappa Chettiar v Arunasalam Chettiar* [1962] MLJ 143. Chua J di dalam kes *Chua Cheow Tien v Chua Geok Eng & Anor* menjelaskan anggapan ini seperti berikut:

> The settled law is that if A buys property in the name of B, who is no relative, B is held to be trustee of that property for A but if B is a child or a wife of A no such trust is presumed and the law presumes that the legal and beneficial ownership is in the child or the wife so that the onus is on those who seek to rebut the presumption and establish an absolute trust for the father.

[30] Keempat, kedua-dua defendan asal mempunyai hak milik yang tidak boleh disangkal (indefeasible title) di bawah s 340(1) Kanun Tanah Negara ke atas tanah-tanah tersebut: lihat *Boonsom Boonyanit @ Sun Yok Eng Adorna Properties Sdn Bhd* [1995] 2 MLJ 863, *Adorna Properties Sdn Bhd v Boonsom Boonyanit @ Sun Yok Eng* [2001] 1 MLJ 241. Borang pindah milik tidak ada menyatakan tanah tersebut dipindahkan kepada defendan-defendan asal sebagai pemegang amanah. Perkataan 'pemegang amanah' juga tidak dicatitkan di dalam memorial pendaftaran.

[31] Kelima, tuntutan plaintif dihalang oleh s 9(1) Akta Had Masa 1953. Ini kerana tindakan plaintif tidak difailkan dalam masa 12 tahun dari hak tindakan terakru kepada plaintif, yang bermula dari tarikh pindah milik tanah kepada defendan-defendan asal, iaitu 21 September 1983.

Hujah peguam plaintif adalah seperti berikut. Pertama, prinsip undang-undang yang dirujuk oleh peguam defendan iaitu 'presumption of advancement' adalah tidak terpakai kepada fakta kes di sini. Ia bukan anggapan yang mutlak dan boleh disangkal oleh keterangan. Di dalam kes ini terdapat keterangan yang mencukupi dan jelas, khususnya dari SP8, SP10 dan SP11 bahawa Ng Lay dan isterinya telah memindahkan tanah-tanah tersebut kepada kedua-dua defendan asal sebagai pemegang amanah. Tindakan-tindakan susulan Ng Lay seperti memasukkan kaveat ke atas tanah-tanah tersebut, memutuskan hubungan keluarga dengan defendan-defendan asal melalui iklan di dalam surat-surat khabar dan kenyataannya kepada SP2 (agen iklan) menyokong keterangan SP8, SP10 dan SP11.

[32] Kedua, s 344(1) Kanun Tanah Negara tidak mewajibkan seseorang yang hendak memindahmilikkan tanahnya kepada penerima pindah milik sebagai pemegang amanah mesti menyatakannya sedemikian di dalam memorandum pindah milik, supaya ia dapat didaftarkan di dalam daftar hak milik.

[33] Ketiga, Ng Lay masih mempunyai kawalan *de facto* ke atas

tanah-tanah tersebut termasuk menerima hasil dari tanah-tanah tersebut, selepas dipindah milik kepada defendan-defendan asal.

[34] Keempat, tuntutan plaintif tidak dihalang oleh s 9(1) Akta Had Masa 1953. Ini kerana plaintif, sebagai benefisiari, tidak dihalang oleh statut untuk membawa tindakan terhadap defendan-defendan asal sebagai pemegang amanah bagi menuntut harta amanah: lihat s 22(1)(b) Akta Had Masa 1953, *Sabrina Loo Cheng Suan v Eugene Khoo Oon Jin* [1995] 1 CLJ 875, *AR PL Palaniappa Chettiar v Lakshamanan Chettiar* [1983] 2 MLJ 177, *Koh Ying Huat v Koh Kah Hing Sdn Bhd* [1992] MLJU 2; [1994] 3 CLJ 777.

[35] Kelima, keterangan saksi-saksi defendan, iaitu SD1 dan SD2 adalah merupakan keterangan dengar cakap (hearsay) kerana mereka tidak mempunyai pengetahuan sendiri mengenai apa yang berlaku dan dibincangkan di dalam mesyuarat-mesyuarat di antara Ng Lay dengan anak-anak mereka sebelum pindah milik tanah-tanah tersebut dan selepas kematian isteri Ng Lay. Mereka juga tidak hadir di dalam pertemuan di antara Ng Lay dengan defendan-defendan asal yang diadakan di rumah SP10.

[36] Keenam, Kanun Tanah Negara juga mengiktiraf hak seseorang benefisiari ke atas harta amanah walaupun hartanah dipegang oleh pemilik berdaftar: lihat *Registrar of Titles, Johor v Temenggong Securities Ltd* [1976] 2 MLJ 44, *Yew Phaik Hoon v Kuah Ooi Keat & Anor* [1969] 1 MLJ 32, *Wan Naimah v Wan Mohamad Nawawai* [1974] 1 MLJ 41.

KEPUTUSAN

[37] Isu sama ada kedua-dua defendan asal memegang tanah-tanah tersebut sebagai amanah bagi semua adik beradik adalah merupakan persoalan fakta. Ini hanya boleh ditentukan dengan melihat dan menilai keterangan saksi-saksi termasuk kredibiliti mereka dan lain-lain keterangan yang dikemukakan semasa perbicaraan. Setelah mendengar dan memerhatikan sendiri saksi-saksi kedua-dua belah pihak memberi keterangan dan setelah menimbangkan semua keterangan yang dikemukakan dan hujah kedua-dua pihak, saya tidak mempunyai sebarang keraguan bahawa Ng Lay dan isterinya telah memindahkan kedua-dua tanah tersebut kepada kedua-dua defendan asal untuk dipegang sebagai amanah, bagi pihak semua adik-beradik mereka, dalam bahagian yang sama. Saya menerima keterangan SP8, SP10 dan SP11 bahawa Ng Lay dan isterinya telah memindahkan tanah-tanah tersebut kepada kedua-dua defendan asal untuk dipegang sebagai amanah bagi semua adik-beradik mereka.

[38] Saya mendapati mereka adalah saksi-saksi yang boleh dipercayai dan

keterangan mereka adalah konsisten dan tidak bercanggah. Jika adapun percanggahan keterangan, ia hanyalah mengenai perkara-perkara kecil, tidak material dan tidak menjejaskan kredibiliti mereka, memandangkan mesyuarat di antara Ng Lay dengan SP8, SP10, SP11 dan kedua-dua defendan asal, sebelum tanah-tanah tersebut dipindah milik kepada defendan-defendan asal ialah pada bulan Ogos 1983. Keterangan SP8 dan SP11 di mahkamah bahawa tanah-tanah tersebut dipindahkan kepada defendan-defendan asal sebagai pemegang amanah tetapi tidak ada dinyatakan di dalam afidavit-afidavit mereka bagi menentang permohonan defendan-defendan asal di dalam Saman Pemula No 24–286 Tahun 1995 bukan merupakan keterangan bercanggah.

[39] Saya mendapati SP10 ialah seorang saksi yang neutral, tidak berkepentingan dan tidak menyebelahi mana-mana pihak. Ia bukan sahaja menolak tanah-tanah tersebut dipindahkan kepadanya untuk dipegang sebagai harta amanah tetapi ia juga telah memberitahu bapanya bahawa ia tidak mahu bahagiannya. SP10 telah mengambil inisiatifnya sendiri dengan mengaturkan perjumpaan di antara bapanya dengan abang-abangnya, iaitu kedua-dua defendan asal, di rumahnya bagi menyelesaikan masalah keluarga. Walaupun kedua-dua abangnya bersetuju di dalam perjumpaan tersebut supaya tanah-tanah tersebut juga dibahagikan kepada adik beradik yang lain, mereka tidak mengotakan janji mereka. Peguambela defendan cuba mempersoalkan kredibiliti SP10 dengan menyatakan bahawa ia tidak mahu bahagiannya oleh kerana ia telah menerima wang tunai dari bapanya. SP10 bukan sahaja menafikannya tetapi menyatakan bahawa sebenarnya dia yang memberi wang kepada bapanya dan bukan sebaliknya.

[40] Selain dari keterangan SP8, SP10 dan SP11 terdapat keterangan lain, di mana inferens boleh dibuat, bagi menunjukkan bahawa tanah-tanah tersebut dipindahkan kepada defendan-defendan asal sebagai pemegang amanah. Pertama, ialah keterangan dari SP2 yang menyatakan Ng Lay telah berjumpa dengannya untuk mengiklankan di dalam surat khabar bahawa ia telah memutuskan hubungan dengan kedua-dua defendan asal. Mengikut SP2, Ng Lay berbuat demikian kerana mereka tidak jujur dan telah menipunya. Kedua, ialah tindakan-tindakan susulan yang diambil oleh Ng Lay bagi melindungi kepentingan anak-anaknya yang lain iaitu dengan memasukkan kaveat ke atas tanah-tanah tersebut dan berjumpa dengan defendan-defendan asal di rumah SP10. Kenyataan Ng Lay di dalam akuan bersumpahnya bertarikh 26 Julai 1994 adalah amat jelas. Apabila segala usaha ini gagal, ia sanggup memutuskan hubungan di antara seorang bapa dengan anak-anaknya sendiri, iaitu kedua-dua defendan asal. Defendan-defendan tidak ada memberikan sebarang alasan lain kenapa bapa mereka berbuat demikian.

[41] Selepas pindah milik dan sebelum kematiannya, tanah-tanah tersebut masih di bawah kawalan *de facto* Ng Lay dan hasil dari tanah-tanah tersebut diberikan kepadanya. Fakta ini tidak dinafikan oleh defendan. Saya menyedari bahawa kawalan ke atas tanah tersebut dan hasilnya yang dinikmati oleh Ng Lay bukan keterangan yang konklusif atau mencukupi bahawa tanah tersebut diberikan kepada defendan-defendan asal sebagai pemegang amanah tetapi saya berpendapat keterangan ini, apabila diambil kira bersama dengan keterangan SP8, SP10, SP11 dan tindakan-tindakan susulan yang diambil oleh Ng Lay, menyokong keterangan plaintif bahawa tanah-tanah tersebut dipegang oleh defendan-defendan asal sebagai harta amanah.

[42] Apakah tujuan Ng Lay dan isterinya mendaftarkan setiap bidang tanah tersebut di dalam dua nama? Kenapa Ng Lay tidak bersetuju kedua-dua tanah tersebut didaftarkan di dalam nama Ng Chin Huat seorang sahaja? Peguam plaintif menghujahkan bahawa sekiranya Ng Lay dan isterinya hendak memberikan tanah-tanah tersebut kepada kedua-dua defendan asal, sudah tentu ia memindahkan sebidang tanah kepada Ng Chin Huat dan yang satu lagi kepada Ng Chin Leong, memandangkan keluasan setiap bidang tanah tersebut adalah lebih kurang lima ekar dan kedudukannya adalah bersebelahan. Apabila keseluruhan keterangan di dalam kes ini dianalisa secara objektif bersama dengan tindakan-tindakan susulan yang diambil oleh Ng Lay bagi melindungi kepentingan anak-anaknya yang lain, ia adalah amat jelas kepada saya bahawa tanah-tanah tersebut dipindahkan kepada kedua-dua defendan asal untuk dipegang sebagai harta amanah.

[43] Mengenai kelewatan lebih kurang 10 tahun sebelum Ng Lay meminta kedua-dua defendan menyerahkan tanah-tanah tersebut untuk dibahagikan di antara adik-beradik, jawapannya boleh diperolehi dari keterangan SP8 dan SP11. Mengikut mereka, selepas kematian ibu mereka, bapa mereka telah memanggil kesemua anak-anaknya bermesyuarat di rumahnya. Di dalam mesyuarat tersebut bapa mereka telah memberitahu mereka bahawa tanah-tanah tersebut hendaklah dibahagikan sama rata memandangkan ibu mereka telah meninggal dunia. Kesemua anak-anak Ng Lay hadir di dalam mesyuarat tersebut kecuali SP10.

[44] Dari keterangan di dalam kes ini, saya mendapati 'presumption of advancement' adalah tidak terpakai. Hujah peguam defendan bahawa adik-beradik laki-laki yang lain, iaitu plaintif pertama, kedua, ketiga, kelima dan SP10 enggan menerima tanah-tanah tersebut kerana ia tidak bernilai adalah tidak disokong oleh keterangan. Keterangan dari SP8 dan SP11 menunjukkan bahawa tanah-tanah tersebut ditanam dengan pokok-pokok getah dan durian. Hasil dari pokok-pokok getah dan durian tersebut telah digunakan bagi menyara hidup Ng Lay dan keluarganya. Saksi-saksi bebas

A iaitu SP6, SP7 dan SP12 juga mengesahkan bahawa tanah-tanah tersebut juga ditanam dengan pokok-pokok durian. SP6 dan SP12 mengesahkan bahawa mereka pernah diberikan kontrak oleh Ng Lay untuk mengambil dan menjual buah-buah durian dari tanah-tanah tersebut.

B

[45] Pembelaan defendan bahawa ahli keluarga perempuan tidak diberikan apa-apa harta mengikut kepercayaan keturunan wasiat mereka adalah dinafikan oleh SP8 dan SP10. Mengikut SP8, bapanya pernah memberikan wasiat bahawa anak-anak perempuan juga akan mendapat bahagian mereka dalam tanah-tanah tersebut. Saya mendapati defendan tidak ada memberikan C sebarang keterangan bahawa wujudnya sebarang wasiat mengikut keturunan, yang menafikan hak ahli keluarga perempuan.

[46] Pembelaan defendan bahawa adik-beradik yang lain, iaitu plaintif D pertama, kedua, ketiga dan kelima telah mendapat bahagian masing-masing iaitu rumah No 166/167 yang terletak di atas tanah hak milik No HS(M) 9087 Lot PT 5240, MK Batu, Daerah Kuala Lumpur tidak dinafikan oleh plaintif tetapi SP8, SP10 dan SP11 menjelaskan bahawa rumah tersebut diberikan kepada plaintif pertama, kedua, ketiga dan kelima dengan tujuan E bahawa mereka dan isteri-isteri mereka akan menjaga kedua-dua ibubapa mereka yang sudah tua dan sakit. Inilah syarat yang dikenakan oleh ibu mereka sebelum rumah tersebut diberikan kepada mereka. Dari segi fakta, plaintif pertama, kedua, ketiga dan isteri-isteri mereka memang tinggal di rumah tersebut bersama dengan ibubapa mereka.

F

[47] Kes-kes yang dirujuk oleh peguambela defendan-defendan seperti kes *Parmeshiri Devi & Anor v Pure Life Society* [1971] 1 MLJ 142, *Hameeda Bee v Mrs P Seenivasagam* [1950] MLJ 267, *Re Joseph De Gruz James & Anor; Margaret Rose v Manomani Kandiah* [1973] 2 MLJ 117 dan *Chua Cheow Tien* G *v Chua Geok Eng & Anor* [1968] 2 MLJ 180 tidak dapat membantu defendan-defendan. Keputusan-keputusan di dalam kes tersebut adalah bergantung kepada fakta di dalam kes-kes itu sendiri. Sebagai contoh, di dalam dua kes pertama di atas, mahkamah memutuskan bahawa tidak ada H keterangan bahawa tanah-tanah berkenaan adalah harta amanah.

[48] Tetapi di dalam kes ketiga dan keempat di atas terdapat keterangan bahawa tanah-tanah berkenaan adalah harta amanah. Di dalam kes keempat di atas, plaintif (bapa) telah menyaman anak dan isterinya. Ia memohon satu I deklarasi bahawa tanah yang dibeli olehnya yang didaftarkan di dalam nama anak dan isterinya adalah dipegang sebagai amanah bagi dirinya. Defendan bergantung kepada 'presumption of advancement'. Mahkamah menolak dakwaan defendan dan menerima keterangan plaintif bahawa tanah tersebut dipegang oleh defendan sebagai pemegang amanah.

[49] Kes *Lee Phek Choo v Ang Guan Yau & Anor* [1975] 2 MLJ 146 yang dirujuk oleh peguam defendan-defendan bahawa amanah hendaklah dibuat secara bertulis tidak terpakai di Semenanjung Malaysia. Kes tersebut diputuskan di bawah *Statute of Frauds*, yang terpakai di Sarawak tetapi tidak di Semenanjung Malaysia. Di bawah *Statute of Frauds*, sesuatu deklarasi amanah berkaitan dengan tanah hendaklah dibuktikan secara bertulis.

[50] Sebagaimana yang telah dinyatakan sebelum ini, keterangan oleh SD1 dan SD2 bagi menyangkal keterangan plaintif-plaintif adalah merupakan keterangan dengar cakap kerana mereka tidak mempunyai pengetahuan peribadi dan tidak hadir di dalam mana-mana mesyuarat keluarga di antara plaintif-plaintif dan kedua-dua defendan asal, sama ada sebelum tanah-tanah tersebut dipindah milik kepada defendan-defendan asal atau selepas kematian isteri Ng Lay.

[51] Kes *Wu Shu Chen (sole executrix of the estate of Goh Keng How, deceased) & Anor v Raja Zainal Abidin Raja Hussein* [1997] 2 MLJ 487; [1997] 3 CLJ 854 dan kes *Palaniappa Chettiar v Arunasalam Chettiar* [1962] MLJ 143 bukan autoriti bahawa seseorang pemilik berdaftar diwajibkan di bawah s 344(2) Kanun Tanah Negara mendaftarkan penerima pindahmilik sebagai 'pemegang amanah'. Perkataan yang digunakan di dalam s 344(2) ialah 'may' dan bukan 'shall'. Ini bermakna, pemilik berdaftar mempunyai pilihan samada hendak mendaftarkan tanah tersebut di atas nama penerima pindah milik 'sebagai pemegang amanah' atau tidak. Tetapi sekiranya ia memohon kepada pendaftar supaya tanah tersebut didaftarkan kepada penerima pindah milik sebagai pemegang amanah, pendaftar adalah diwajibkan untuk mendaftarkannya sedemikian.

[52] Kita perlu membaca s 344 Kanun Tanah Negara dengan teliti. Seksyen itu sendiri bukan 'mewujudkan' suatu amanah. Endorsmen di dalam memorial hak milik bahawa tanah itu dipegang oleh penerima pindah milik sebagai pemegang amanah hanyalah merupakan satu notis kepada mana-mana pihak atau bakal pembeli bahawa tanah itu adalah harta amanah. Amanah itu sendiri diwujudkan di luar Kanun Tanah Negara dan kesahihannya tidak bergantung kepada pendaftaran di bawah s 344 Kanun Tanah Negara. Oleh itu keterangan sama ada sesuatu amanah itu diwujudkan secara sah atau tidak adalah bergantung kepada keterangan saksi-saksi atau surat ikatan amanah itu sendiri. Di dalam kes di sini terdapat keterangan yang jelas bahawa tanah-tanah tersebut dipegang oleh defendan-defendan asal sebagai pemegang amanah.

[53] Fakta di dalam kedua-dua kes di atas juga berbeza. Di dalam kes *Wu Shu Chen & Anor*, pemilik berdaftar, iaitu Long Yoke Wee telah menjual tanahnya kepada responden. Responden telah membayar sepenuhnya harga

tanah tersebut. Perayu, Wu Shu Chen dan seorang lagi telah memasukkan kaveat ke atas tanah tersebut atas alasan bahawa mereka mempunyai kepentingan yang boleh dikaveat berdasarkan kepada dokumen-dokumen tertentu. Salah satu dokumen tersebut ialah instrumen amanah bertarikh 2 Julai 1963. Dokumen ini tidak didaftarkan di bawah s 72(i) Enakmen Tanah Johor. Responden telah membuat carian dan mendapati tanah tersebut bebas dari sebarang bebanan sebelum membelinya. Responden memohon kepada Mahkamah Tinggi untuk membatalkan kaveat tersebut. Mahkamah Tinggi telah membenarkan permohonannya dan mendapati ia adalah pembeli bona fide tanpa notis. Pengkaveat merayu kepada Mahkamah Rayuan. Mahkamah Rayuan menolak rayuannya atas alasan bahawa mereka tidak mempunyai kepentingan yang boleh dikaveat. Mengenai instrumen amanah, Mahkamah Rayuan menyatakan bahawa perayu sendiri cuai dan tidak mendaftarkan instrumen amanah tersebut. Perlu diingat bahawa kes tersebut adalah berkaitan dengan permohonan untuk membatalkan kaveat. Ia bukan permohonan oleh perayu untuk deklarasi bahawa pemilik berdaftar memegang tanah tersebut sebagai pemegang amanah.

[54] Di dalam kes *Palaniappa Chettiar v Arunasalam Chettiar*, plaintif (bapa) memiliki 99 ekar tanah getah. Ia telah membeli 40 ekar tanah getah lagi dan mendaftarkannya di dalam nama anaknya bagi mengelakkan tanah getah tersebut tertakluk kepada Rubber Regulations 1934. Di bawah Rubber Regulations 1934, hasil dari tanah getah yang melebihi 100 ekar ditaksirkan oleh satu jawatankuasa taksiran ('assessment committee') manakala yang di bawah 100 ekar ditaksirkan oleh pegawai daerah. Apabila anaknya enggan menyerahkan balik tanah getah tersebut kepadanya untuk dijual kepada pihak ketiga, plaintif telah menyaman anaknya dan menuntut satu deklarasi bahawa tanah tersebut dipegang oleh anaknya sebagai harta amanah. Mahkamah Tinggi telah membenarkan tuntutannya. Rayuan defendan ke Mahkamah Rayuan telah ditolak. Beliau kemudian merayu ke Privy Council. Privy Council telah membenarkan rayuannya atas alasan berikut:

> The father had used the transfer to achieve his deceitful end and cannot go back. He cannot use the process of the courts to get the best of both worlds — to achieve his fraudulent purpose and also to get his property back.

[55] Di dalam kes tersebut Privy Council ada merujuk kepada kegagalan plaintif mendaftarkan tanah tersebut di dalam nama anaknya sebagai pemegang amanah dengan menyatakan seperti berikut:

> The father had also to get over this pertinent question: If he intended the son to take as trustee, why did he not insert on the memorandum of transfer the words 'as trustee' and register the trust as he could to have done under s 160 of the Land Code?

Setelah membaca petikan di atas dan dua perenggan yang berikutnya, saya

berpendapat bahawa kes tersebut bukan diputuskan atas alasan plaintif gagal mendaftarkan tanah tersebut di dalam nama anaknya sebagai pemegang amanah tetapi kerana plaintif telah memindahkan tanah tersebut kepada anaknya dengan tujuan melakukan frod.

[56] Kanun Tanah Negara yang berteraskan kepada sistem pendaftaran tanah di bawah sistem Torrens tidak menghalang atau menyekat pewujudan kepentingan benefisial di bawah amanah ke atas sesuatu tanah. Ini telah dijelaskan oleh Privy Council di dalam kes *Registar of Titles, Johore v Temenggong Securities Ltd* [1976] 2 MLJ 44 pada ms 45–46 seperti berikut:

> The restriction under the Torrens system on the kinds of interests in land which are capable of being registered does not prevent the creation of other kinds of interests in land or dealing with them. In particular it does not prevent or restrict the creation of beneficial interests in land whether under express trusts or under constructive or resulting trusts arising by operation of Malayan law, which in this respect is derived from the rules of equity in force in England in 1956, But the temptation to regard the distinction between registered and unregistered interests in land under the National Land Code as similar to the difference in English law between legal estates and equitable interests in land should be resisted, for the analogy is not close and is liable to be misleading.
>
> Interests in land, that are unregistrable fall into three categories viz. tenancies for a term of less than three years, liens created by deposit of instruments of title as security for a loan, and beneficial interests under a trust affecting the land.

[57] Di dalam kes *Lian Keow Sdn Bhd (in liquidation) & Anor v Overseas Credit Finance (M) Sdn Bhd & Ors* [1988] 2 MLJ 499 Syed Agil Barakbah SCJ menyatakan seperti berikut:

> The Torrens system as codified by the National Land Code 1965 deals with registration of land and provides simplicity and certitude in transfers of land. It is a system of conveyancing and provides indefeasibility of title to a registered owner of land against any rival claimants except in the case of fraud or similar misconduct as provided under s 340(2) of the Code! It does not prevent or restrict the creation of beneficial interests in land by way of express, implied or resulting trust arising by operation of law in Malaysia by virtue of s 3 of the Civil Law Act 1956. It does not abrogate the principles of equity but alters the application of particular rules of equity in so far as is necessary to achieve its special objects. In this way, the court is entitled to exercise jurisdiction in personam to insist upon proper conduct in accordance with equitable principles and norms (see *Wilkins & Ors v Kannammal*; (12) Registrar of Titles, *Johore v Temenggong Secutities Ltd*; (13) and *Oh Hiam & Ors v Tham Kong* (14)).

[58] Di dalam kes *Yew Phaik Hoon v Quah Ooi Keat & Anor* [1969] 1 MLJ 32, plaintif menuntut deklarasi bahawa defendan pertama (anak tirinya) dan defendan kedua (anaknya) bukan tuan punya benefisial tanah yang

A didaftarkan di dalam nama mereka tetapi mereka memegang tanah tersebut sebagai pemegang amanah kepada plaintif. Defendan menyatakan tanah tersebut diberikan kepada mereka sebagai hadiah. Di dalam kes tersebut terdapat satu perjanjian bertulis bertarikh 1 Oktober 1933 di antara plaintif dan abangnya di mana, pihak-pihak bersetuju antara lain, bahawa tanah B tersebut dibeli bagi pihak plaintif. Bagaimanapun, pada 17 November 1944 abangnya telah memindahkan tanah tersebut kepada defendan-defendan. Mahkamah Tinggi membenarkan tuntutan plaintif dan memutuskan bahawa tanah tersebut dipegang oleh abangnya sebagai amanah kepada plaintif dan abangnya memindahkan tanah tersebut kepada defendan-defendan sebagai C amanah kepada plaintif. Defendan-defendan merayu kepada Mahkamah Persekutuan. Mahkamah Persekutuan membenarkan rayuan mereka. Plaintif seterusnya merayu kepada Privy Council. Privy Council membenarkan rayuan plaintif dan bersetuju dengan keputusan Mahkamah Tinggi bahawa tanah tersebut dipegang sebagai amanah kepada plaintif.

D

[59] Di dalam kes *Wan Naimah v Wan Mohamad Nawawai* [1974] 1 MLJ 41 plaintif/responden menuntut bahawa kakaknya iaitu perayu/defendan memegang setengah bahagian tanah yang dipegang di bawah geran No 5050 Lot No 396 Pasir Mas sebagai pemegang amanah bagi pihaknya. Fakta di E dalam kes tersebut menunjukkan bahawa ayah mereka telah membeli tanah tersebut tetapi mendaftarkannya di dalam nama abang iparnya Ahmad bin Hj Awang. Pada masa itu plaintif/responden masih seorang kanak-kanak. Ahmad bin Hj Awang kemudian memindahkan kesemua bahagian tanah tersebut kepada kakak plaintif. Di dalam kes tersebut terdapat keterangan F lisan dari PW3 (abang kepada bapa plaintif) yang mengesahkan bahawa ia hadir semasa bapa mereka berunding untuk membeli tanah tersebut dan ada memberitahunya bahawa ia hendak memberikan setengah bahagian tanah tersebut kepada plaintif. Mahkamah Tinggi membenarkan tuntutan plaintif. Perayu merayu ke Mahkamah Persekutuan. Mahkamah Persekutuan menolak G rayuannya. Suffian CJ di dalam penghakimannya menyatakan bahawa amanah boleh dibuat secara informal dan tidak perlu dibuat secara bertulis. Beliau merujuk kepada penghakiman oleh Romilly MR di dalam kes *Grant v Grant* 55 ER 776 yang menyatakan bahawa sesuatu amanah:

H

> need not be in writing ... They must be clear, unequivocal and irrevocable, but it is not necessary to use any technical words, it is not necessary to say, 'I hold the property in trust for you', nor is it necessary to say, 'I hold the same for your separate use'.
>
> Any words that the donor means, at the time he speaks, to divest himself of all I beneficial interest in the property are, in my opinion, sufficient for the purpose of creating the trust. I think that it is also sufficient for the purpose of shewing that the trust has been created, if he afterwards states that he has so created the trust, though there was no witness except the donee present at the time the trust was created.

[60] Kes-kes tersebut di atas menunjukkan bahawa seseorang benefisiari di bawah sesuatu amanah boleh menuntut tanah yang didaftarkan di dalam nama pemilik berdaftar sekiranya ia dapat membuktikan bahawa tanah tersebut dipegang oleh pemilik berdaftar sebagai pemegang amanah. Ini bererti hak pemilik berdaftar yang tidak boleh disangkal di bawah s 340(1) Kanun Tanah Negara tidak menghalang seseorang benefisiari di bawah sesuatu amanah menuntut tanah amanah jika ia dapat membuktikan tanah tersebut dipegang oleh pemilik berdaftar sebagai pemegang amanah: lihat juga *Sabrina Loo Cheng Suan v Eugene Khoo Oon Jin*.

[61] Mengenai hujah peguam defendan bahawa tuntutan plaintif adalah dihalang oleh s 9(1) Akta Had Masa 1953, saya berpendapat tuntutan plaintif tidak dihalang oleh Akta Had Masa 1953. Seksyen 22(1)(b) Akta tersebut membolehkan plaintif, sebagai benefisiari, menuntut harta amanah yang dipegang oleh pemilik berdaftar sebagai pemegang amanah: lihat juga *Sabrina Loo Cheng Suan v Eugene Khoo Oon Jin*, *AR PL Palaniappa Chettiar v Lakshamanan Chettiar* dan *Koh Ying Huat v Koh Kah Hing Sdn Bhd* yang dirujuk sebelum ini.

[62] Atas alasan tersebut di atas tuntutan plaintif seperti di dalam perenggan 14(a), (b), (c) dan (d) penyata tuntutan terpinda mereka dibenarkan tertakluk kepada perintah-perintah berikut:

(i) Mengenai perenggan 14(b) penyata tuntutan, defendan-defendan hendaklah menyerahkan dokumen hak milik tanah-tanah tersebut kepada plaintif-plaintif bagi membolehkan mereka mendaftarkan bahagian mereka sahaja; dan

(ii) Mengenai perenggan 14(c) defendan-defendan hendaklah menyempurnakan memorandum pindah milik bagi mencerminkan bahagian plaintif-plaintif sahaja di dalam dokumen hak milik tersebut.

Perintah ini tidak meliputi adik-beradik lain yang tidak dijadikan pihak di dalam tindakan ini.

[63] Kedua-dua pihak bersetuju bahawa keputusan di dalam kes ini mengikat pihak-pihak di dalam Saman Pemula No 24–486 Tahun 1995. Oleh itu saman pemula tersebut adalah ditolak tetapi tanpa perintah mengenai kos.

Tuntutan plaintif-plaintif dibenarkan.

Reported by Zalmanizam Mahadi